

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Coop Sociale F.A.I. Onlus**

contro: 

N° Gen. Rep. **65/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento e**  
**garage**

**Esperto alla stima:** Geom. Luciano Buoso  
**Codice fiscale:** BSULCN52E21B642K  
**Partita IVA:** 00727790271  
**Studio in:** Via Strada Nuova 20 - Caorle  
**Telefono:** 042181974  
**Fax:** 042181974  
**Email:** studiobuosoluciano@libero.it  
**Pec:** luciano.buoso@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via dei Fiori n. 12/7 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Descrizione zona:** Semicentrale

**Lotto:** 001 - Appartamento e garage

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione e garage annesso

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted] proprietà 1/2

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/2,

foglio 31, particella 1237, subalterno 6, indirizzo Via dei Fiori 12, interno 3, piano 1°-S1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie 64 mq, rendita € € 271,14,

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted] proprietà 1/2

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/2,

foglio 31, particella 1237, subalterno 16, indirizzo Via dei Fiori 12, interno 3, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € €50,97

### 2. Possesso

**Bene:** Via dei Fiori n. 12/7 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento e garage

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione e garage annesso

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via dei Fiori n. 12/7 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento e garage

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione e garage annesso

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via dei Fiori n. 12/7 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento e garage

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione e garage annesso

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via dei Fiori n. 12/7 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento e garage

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione e garage annesso

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via dei Fiori n. 12/7 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento e garage

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione e garage annesso

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via dei Fiori n. 12/7 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento e garage

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione e garage annesso

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via dei Fiori n. 12/7 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento e garage

**Prezzo da libero:** € 57.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Azzano Decimo (PN)  
Località/Frazione  
Via dei Fiori n. 12/7

**Lotto: 001 - Appartamento e garage**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento di civile abitazione e garage annesso.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via dei Fiori n. 12/7

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] C.F.

[redacted] proprietà 1/2

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/2,

foglio 31, particella 1237, subalterno 6, indirizzo Via dei Fiori 12, interno 3, piano 1°-S1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie 64 mq, rendita € € 271,14

Millesimi di proprietà di parti comuni: 119,16 mill.

**Gli intestatari non sono aggiornati. Si dovrà procedere all'allineamento dell'attuale proprietario [redacted] propr. 1/1 in forza della denuncia di successione presentata n. 72 del 29/06/2012 in morte di [redacted]**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] C.F.

[redacted] proprietà 1/2

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/2,

foglio 31, particella 1237, subalterno 16, indirizzo Via dei Fiori 12, interno 3, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € €50,97

Millesimi di proprietà di parti comuni: 119,16 mill.

**Gli intestatari non sono aggiornati. Si dovrà procedere all'allineamento dell'attuale proprietario [redacted] propr. 1/1 in forza della denuncia di successione presentata n. 72 del 29/06/2012 in morte di [redacted] deceduta in [redacted]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di civile abitazione e garage annesso ubicati al piano Primo e S1 di un fabbricato costituito da n. 8 unità immobiliari uso abitativo e n. 8 garage.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Capoluogo provinciale di Pordenone.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Pordenone (Buono), Scolastico istruzione primaria 1° e 2° grado (Buono), Scolastico istruzione secondaria 2° grado (discreto), Commerciale (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo provinciale di Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria F.S. Pordenone Km 20, Ospedale Civile di Pordenone Km 20, Servizio Bus extraurbano in loco m. 500

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori Coop. Sociale F.A.I. Onlus contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/03/2018 ai nn. 4103/3078.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento di civile abitazione e garage annesso

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 500

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 119,16

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Si allega Certificazione APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] quota 1/2 dal 03/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 03/12/2007, ai nn. 122810/24973; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2007, ai nn. 23574/14103.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] quota 1/2 dal 23/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 29/06/2012, ai nn. 72; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2012, ai nn. 8382/6247.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 02/0560  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione Edificio Residenziale per n. 8 alloggi.  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 12/05/2003 al n. di prot. 02/0560  
 Abitabilità/agibilità in data 13/07/2004 al n. di prot. 04/027

Numero pratica: 04/0088  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione Edificio Residenziale per n. 8 alloggi.  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 20/02/2004 al n. di prot. 4905

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat-	NO



Solai tipologia: **solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **scuretti** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione ed immissione</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

APPARTAMENTO E GARAGE: VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 700 - MAX. 900) = 900 €/MQ (Massimo)

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "NORMALE": 1,00

VALORE DI MERCATO: 900 X 1,00 = 900 €/MQ

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA TERRAZZO : COEFF. 0,25

SUPERFICIE LORDA CANTINA) : COEFF. 0,50

SUPERFICIE LORDA GARAGE : COEFF. 0,80

CALCOLO:

ABITAZIONE : MQ 50,50 x Coeff. 1,00 = MQ 50,50

TERRAZZO : MQ 12,40 x Coeff. 0,25 = MQ 3,10

CANTINA : MQ 5,30 x Coeff. 0,50 = MQ 2,60

GARAGE : MQ 24,00 x Coeff. 0,80 = MQ 19,20

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 75,40

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	75,00	€ 900,00

75,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° / 2018

Zona: Azzano Decimo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone, Comune di Azzano Decimo. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Abitazioni di tipo civile, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 700 max. 900;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;

e) la situazione attuale del mercato immobiliare.

Parametri di zona per destinazione residenziale: 900 €/mq di superficie lorda, (valore massimo). ;

## 8.2 Valutazione corpi:

### Appartamento di civile abitazione e garage annesso. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	75,00	€ 900,00	€ 67.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 67.500,00

Valore corpo € 67.500,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 67.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 67.500,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento di civile abitazione e garage annesso	Abitazione di tipo civile [A2]	75,00	€ 67.500,00	€ 67.500,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 10.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 57.000,00

## 8.5 Regime fiscale della vendita

IMP. REGISTRO

**Allegati**

- 1) n. 10 foto da A1 a A10
- 2) Certificato contestuale stato civile e residenza
- 3) Visura per soggetto catasto fabbricati
- 4) Visura storica per soggetto catasto fabbricati
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Estratto di mappa catastale
- 7) Quotazioni Immobiliari Ag. Entrate 1° sem. 2018
- 8) Autorizzazione di abitabilità
- 9) Atto notarile di acquisto
- 10) Attestato di prestazione energetica (APE)

Data generazione:

28-01-2019 19:01:39

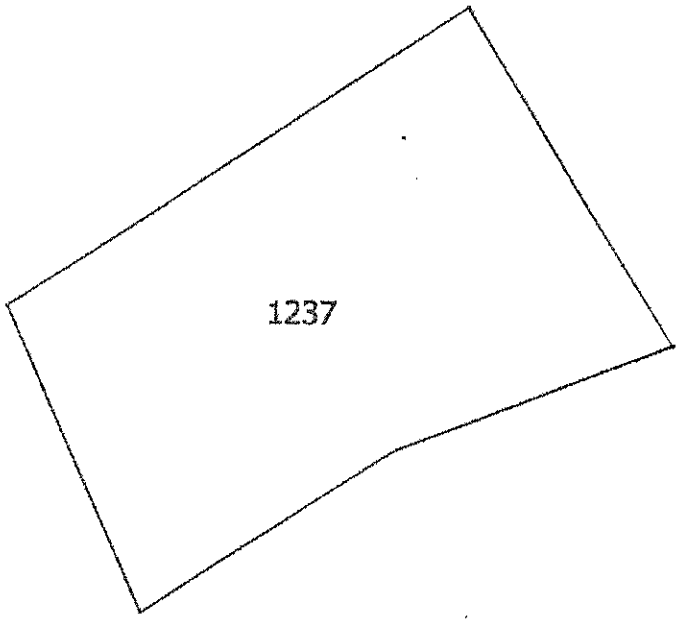
L'Esperto alla stima  
**Geom. Luciano Buoso**



**ELABORATO PLANIMETRICO**  
[REDACTED]  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 292

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Comune di Azzano Decimo	Protocollo n. PN0030648 del 09/03/2004
Sezione: Foglio: 31 Particella: 1237	Tipo Mappale n. 168779 del 20/10/2000
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ditta: [REDACTED]  
**COMUNE DI AZZANO DECIMO**  
Foglio di mappa n. 31  
Mappale 1237 Area Urbana  
Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2019 - Comune di AZZANO DECIMO (A 530) - < Foglio: 31 - Particella: 1237 - Elaborato planimetrico

Completata da:  
Galarini Luca  
Iscritto all'Albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 1028

Identificativi Catastrali:  
Sezione: 31  
Particella: 1237  
Subalterno: 6

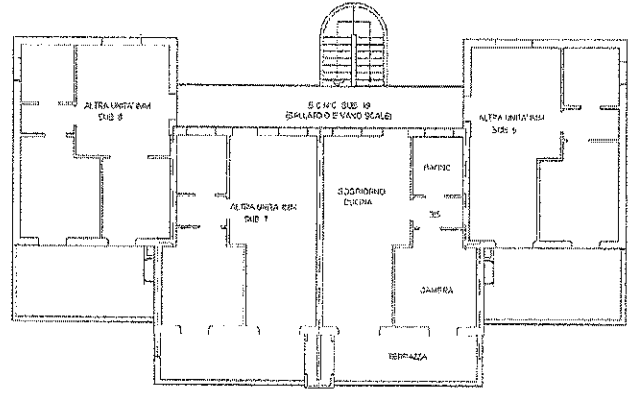
Dichiarazione protocollo n. PN0075099 del 08/06/2004  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo  
Via Dei Fiori

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pordenone

Scala 1:200

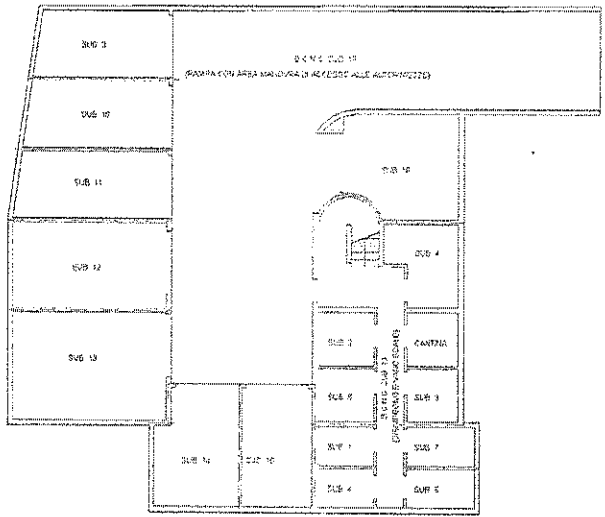
PIANO PRIMO

16/290



PIANO SEMINTERRATO

16/270



Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2019 - n. T103525 - Richiedente: BSULCN52E21B642K

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2019 - Comune di AZZANO DECIMO (A.530) - s. Foglio: 31 - Particella: 1237 - Subalterno: 6



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0075699 del 08/06/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo  
Via Dei Fiori civ.

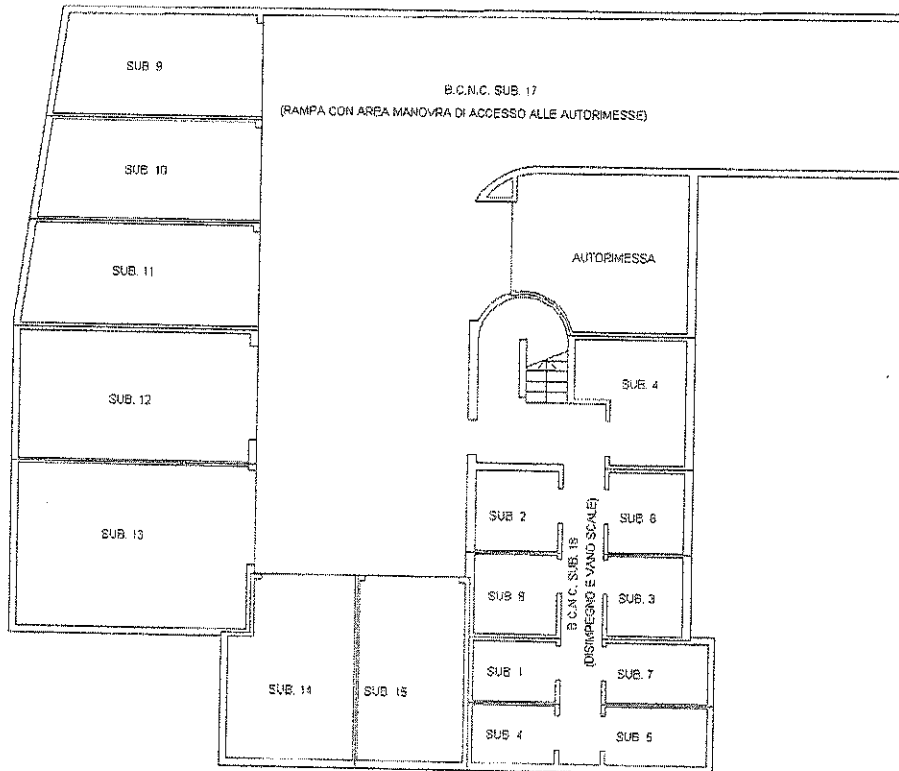
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 31  
Particella: 1237  
Subalterno: 16

Compilata da:  
Gaiarin Luca  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 1028

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**

H= 210



Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2019 - n. T102344 - Richiedente: BSULCN52E21B642K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2019 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - Foglio: 31 - Particella: 1237 - Subalterno: 16



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0075699 del 08/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo

Via Dei Fiori

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 31  
Particella: 1237  
Subalterno: 16

Compilata da:  
Gaiarin Luca

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

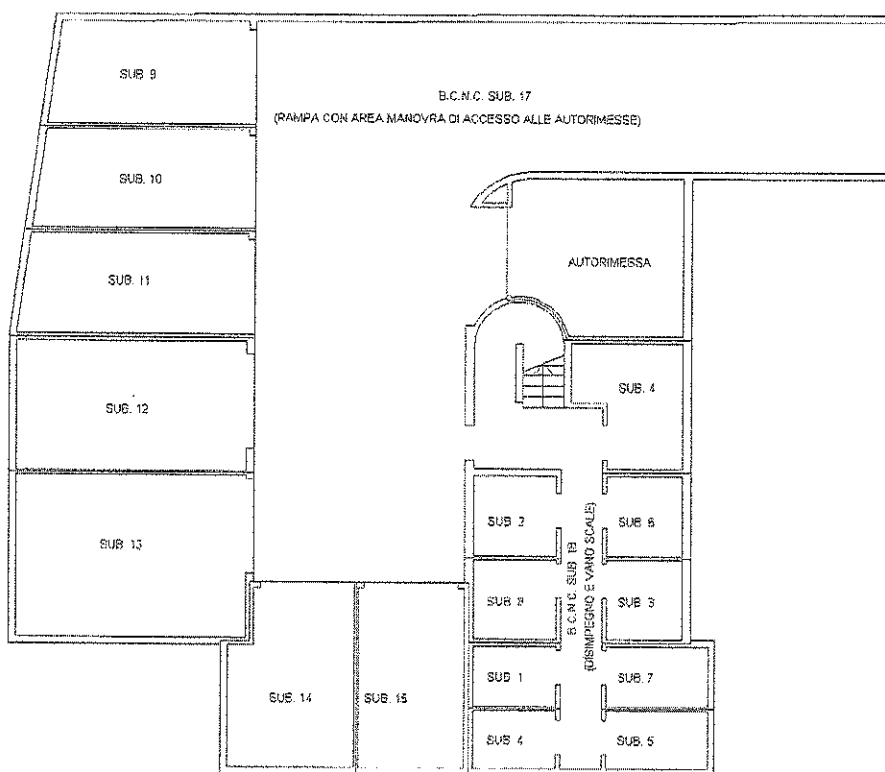
N. 1028

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO SEMINTERRATO

H= 210



Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2019 - n. T102344 - Richiedente: BSULCN52E21B642K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2019 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - Foglio: 31 - Particella: 1237 - Subalterno: 16 >